ARRÊT N°

N° RG 18/04345 - N° Portalis DBVH-V-B7C-HFTL

MAM

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NIMES

16 octobre 2018

RG:14/06262

[L]

C/

S.C.I. CHATEAU SARAH

Société SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU GARD (SEG ARD)

Grosse délivrée

le

à SCP BCEP

Me MONTI

Selarl Celine Guille

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

2ème chambre section A

ARRÊT DU 28 JUILLET 2022

APPELANT :

Monsieur [F] [L]

né le 17 Juin 1961 à [Localité 19]

[Adresse 18]

[Adresse 26]

[Localité 28]

Représenté par Me Bruno CHABADEL de la SCP B.C.E.P., Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

INTIMÉES :

SCI CHATEAU SARAH inscrite au RCS de Nîmes sous le n° 794 930 115, prise en la personne de Mme [E] [W], son représentant légal ayant son siège social

[Adresse 20]

[Localité 28]

Représentée par Me Caroline MONTI, Postulant, avocat au barreau de NIMES

Représentée par Me Nadine ZENOU, Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Société d'Economie Mixte SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU GARD (SEGARD), société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration, immatriculée au RCS de NIMES sous le numéro 680200128 pris en la personne de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège

[Adresse 21]

[Localité 19]

Représentée par Me Nicolas BEDEL DE BUZAREINGUES de la SCP BEDEL DE BUZAREINGUES - BOILLOT, Plaidant, avocat au barreau de MONTPELLIER

Représentée par Me Céline GUILLE de la SELARL CELINE GUILLE, Postulant, avocat au barreau de NIMES

ORDONNANCE DE CLÔTURE rendue le 24 Mars 2022

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Marie-Agnès Michel, présidente de chambre,

Mme Catherine Ginoux, conseillère,

Madame Laure Mallet, conseillère,

GREFFIER :

Mme Céline Delcourt, greffière, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

à l'audience publique du 12 Avril 2022, où l'affaire a été mise en délibéré au 09 Juin 2022 prorogé à ce jour

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel ;

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé publiquement et signé par Mme Marie-Agnès Michel, présidente de chambre et par Mme Céline Delcourt, greffière, le 28 juillet 2022, par mise à disposition au greffe de la Cour

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique du 30 novembre 1974, M. [M] [L], aux droits duquel vient M. [F] [L], a cédé à Mme [S] épouse [Z] la parcelle cadastrée section A [Cadastre 24], sise sur la commune de [Localité 28] (Gard) provenant de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section A [Cadastre 22], l'autre parcelle issue de cette division, cadastrée A [Cadastre 23],

demeurant la propriété du vendeur. Cet acte contient la clause « constitution de servitude » suivante:

« Il est ici présentement constitué une servitude de passage au profit de la parcelle A [Cadastre 23] » appartenant à M. et Mme [L] en vertu de l'acte du 15 décembre 1973;

Cette servitude s'exercera sur une largeur de 3 mètres et partant du n°[Cadastre 23] permettra l'accès au chemin communal. L'assiette de la servitude figure en teinte rouge sur le plan annexé et porte sur la parcelle section A n°[Cadastre 2] appartenant à Mme [Z] en vertu de l'attestation de propriété après le décès de Mme [G] veuve [J], acte en l'étude du 26 septembre 1958. Cette servitude permettra l'accès de tous véhicules tant de jour, que de nuit, l'entretien en sera fait aux frais de M. et Mme [L]. Il est ici précisé que cette servitude de passage pourra voir son assiette modifiée dans le cas où Mme [Z] voudrait changer la destination de son fonds; cette servitude s'exercerait ainsi de la même manière mais en un autre endroit ».

Par acte authentique du 25 janvier 2005, M. [F] [L] a acquis de la SAFER les parcelles cadastrées sises à [Localité 28] section A [Cadastre 3], [Cadastre 4], [Cadastre 5], [Cadastre 6] et [Cadastre 7], issues de la division de la parcelle A [Cadastre 2].

Cet acte précise dans la clause « Servitudes »:

« Aux termes d'un acte reçu par Me [I], notaire associé à [Localité 27] le 16 décembre 2004....il a été fait état d'un paragraphe « Constitution de servitude de passage ci-après relaté »

Constitution de servitude de passage

Le nouveau propriétaire concède à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage sur le bien suivant:

Désignation du fonds servant

Sur la commune de [Localité 28] (Gard) la parcelle ci-après cadastrée section A numéro [Cadastre 8] d'une contenance de 1ha 32 a 76 ca

cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « Fonds servant »

Désignation du fonds dominant

Cette servitude est consentie au profit de l'immeuble suivant désigné sous le terme Fonds dominant

Sur la commune de [Localité 28] (Gard) le bien immobilier figurant au cadastre de la commune à la section A numéro [Cadastre 5] d'une contenance de 15 a 85 ca ».

Il était également rappelé que:

- cette servitude de passage avait été consentie pour permettre l'accès à partir du chemin dit « [Adresse 25] » à la parcelle A [Cadastre 5],

- les parties conféraient à l'assiette du passage un caractère exclusif au profit du propriétaire du fonds dominant, le

propriétaire du fonds servant s'interdisant toute utilisation.

La parcelle A [Cadastre 8], issue également de la parcelle A [Cadastre 2], est devenue A [Cadastre 11] (puis AT [Cadastre 16]),[Cadastre 12] (puis AT [Cadastre 15]),[Cadastre 13] (puis AT [Cadastre 9]) et [Cadastre 14] (puis AT [Cadastre 10]).

La société aménagement équipement du Gard (Segard), propriétaire de la parcelle cadastrée section A [Cadastre 8] suivant acte du 29 novembre 2007 (devenue A n°[Cadastre 11],[Cadastre 12],[Cadastre 13] et [Cadastre 14]) a signé le 23 septembre 2013 un compromis de vente au profit de Monsieur et Madame [W] portant sur une emprise d'environ 180 m2 à détacher de l'ancienne parcelle A[Cadastre 8], qui ne fait état d'aucune servitude.

Par acte authentique du 14 novembre 2014 la Segard a vendu à la SCI Chateau Sarah, se substituant aux époux [W], la parcelle cadastrée A [Cadastre 11].

Cet acte fait expressément référence aux deux servitudes de passage :

- l'une constituée le 30 novembre 1974, partant de la parcelle [L] A[Cadastre 23], sur une largeur de 3 mètres, qui lui permet d'accéder au chemin communal (en traversant la parcelle [Cadastre 11] SCI Chateau Sarah puis la parcelle [Cadastre 12] Segard).

- l'autre constituée le 16 décembre 2004 pour permettre d'accéder à la parcelle [L] A[Cadastre 5] depuis l'[Adresse 25] en passant sur la parcelle A [Cadastre 8].

Courant 2013 la Segard a entrepris des travaux d'aménagement de voirie sur sa parcelle A [Cadastre 12], de nature à perturber provisoirement l'accès par l'[Adresse 25].

Par acte d'huissier du 1er décembre 2014 Monsieur [F] [L] a fait assigner la société Segard devant le tribunal de grande instance de Nîmes sur le fondement des articles 685, 229, 2262 et 707 du code civil, aux fins de voir constater que ses parcelles bénéficient d'une servitude de passage conventionnelle.

Puis, par acte du 28 janvier 2015, M. [L] a fait assigner en intervention forcée la SCI Chateau Sarah.

Les deux dossiers ont été joints par ordonnance du 10 septembre 2015.

Par jugement en date du 16 octobre 2018 le tribunal de grande instance de Nîmes a :

- débouté Monsieur [L] de l'intégralité de ses demandes,

- prononcé l'extinction de la servitude de passage existant sur la parcelle A [Cadastre 11] au profit de la parcelle A [Cadastre 5] appartenant à Monsieur [L],(acte du 16 décembre 2004)

- prononcé l'extinction de la servitude de passage existant sur la parcelle A [Cadastre 11] au profit de la parcelle A [Cadastre 23] appartenant à Monsieur [L], (acte du 30 novembre1974)

-condamné Monsieur [L] à payer à la SCI Le Chateau Sarah et la Segard la somme de 750 euros à chacune sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- condamné Monsieur [L] aux dépens de l'instance.

Par déclaration du 6 décembre 2018 Monsieur [L] a relevé appel de ce jugement.

Un arrêt de ce siège du 23 juillet 2020 a enjoint les parties d'assister à une séance d'information à la médiation à l'issue de laquelle, elles ont accepté de mettre en 'uvre une mesure de médiation confiée à M. [H] [O], médiateur.

A l'issue de trois séances de médiation, les parties ne sont pas parvenues à un accord.

Elles n'ont pas notifié de nouvelles conclusions.

Par ses dernières conclusions remises et notifiées le 30 août 2019 Monsieur [L] demande à la cour d'infirmer le jugement en toutes ses dispositions soutenant que la cause des servitudes de passage bénéficiant à son fonds n'était pas uniquement liée à l'état d'enclave, et de:

- débouter la SCI Chateau Sarah de toutes ses demandes relatives à l'extinction des servitudes,

- condamner in solidum la Segard et la SCI Chateau Sarah à lui payer la somme de 10 000 euros de dommages et intérêts, et celle de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Monsieur [L] fait grief au jugement déféré d'avoir considéré que les travaux d'aménagement réalisés par la Segard sur la parcelle A [Cadastre 12] ont désenclavé sa propre parcelle et entraîné l'extinction des servitudes, alors que :

- la voie réalisée est privée et rien ne garantit son passage dans le domaine public,

- aucune convention réglementaire ou acte notarié n'ont été établis pour lui garantir le passage sur cette voie privée, en vue d'accéder à sa parcelle A [Cadastre 5],

- la configuration des lieux ne lui assure pas un passage suffisant pour accéder à sa parcelle A [Cadastre 23], compte tenu d'un virage et du relief.

Il estime en conséquence que les conditions d'application de l'article 685-1 du code civil ne sont pas réunies.

Par ses dernières conclusions remises et notifiées le 5 août 2019 la Segard demande à la cour de :

- à titre principal confirmer le jugement entrepris, et débouter Monsieur [L] de ses demandes,

- à titre subsidiaire si l'extinction des servitudes n'était pas prononcée, dire et juger que la vente portant sur a parcelle A [Cadastre 11] n'est pas entachée d'une erreur substantielle de nature à engager la responsabilité de la Segard et rejeter la demande de la SCI Chateau Sarah tendant à lui payer la somme de 44 721 euros,

En conséquence,

- condamner Monsieur [L] à lui payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SCI Chateau Sarah à lui payer la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner Monsieur [L] aux dépens.

La Segard réplique que les travaux qu'elle a engagés, consistent en l'aménagement d'une voie sur la parcelle [Cadastre 12] suffisamment dimensionnée et ouverte à la circulation publique, qui a vocation à devenir voie communale, et qui permet l'accès à l'ensemble des parcelles de Monsieur [L].

Elle rappelle que Monsieur [L] s'était dans un premier temps désisté de son instance en considérant ses droits préservés, avant de se raviser au vu de sa demande reconventionnelle tendant à voir constater l'extinction des servitudes.

Elle estime en conséquence que la servitude de passage existant sur la parcelle A[Cadastre 12] au profit de la A823 est éteinte.

Par ses dernières conclusions remises et notifiées le 12 juin 2019 la SCI Chateau Sarah demande à la cour:

- à titre principal, de:

*confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

*condamner Monsieur [L] à lui payer la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

*condamner Monsieur [L] aux dépens,

- à titre subsidiaire, de:

*condamner la Segard à lui payer la somme de 44 721 euros correspondant au surcoût nécessaire au déplacement du bassin de rétention,

*condamner la Segard à lui payer la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

*condamner la Segard aux dépens.

Elle estime que la création d'une voie à double sens ouverte à la circulation publique par la Segard est de nature à faire cesser l'état d'enclavement du fonds de Monsieur [L].

Elle rappelle à titre subsidiaire que l'acquisition de la parcelle A[Cadastre 11] avait pour objet de créer un bassin de rétention et des places de stationnement, qu'elle devra déplacer si la servitude est maintenue.

Soutenant qu'elle n'a eu connaissance de l'existence des servitudes qu'au jour de la vente, elle entend alors rechercher la responsabilité de la Segard qui ne l'a nullement informée de l'existence de servitudes lors de la réitération de la vente, alors qu'elle aurait pu envisager d'autres solutions moins couteuses.

Il est fait renvoi aux écritures des parties pour plus ample exposé des éléments de la cause, des prétentions et moyens des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

La clôture de l'instruction de la procédure est intervenue le 24 mars 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

M. [L] exerce une action confessoire aux fins de voir reconnaître l'existence de deux servitudes de passage conventionnelles, dont les intimées soutiennent l'extinction du fait de la cessation de l'état d'enclave à l'origine de leur constitution.

Il importe de relever in limine que l'existence de ces deux servitudes n'est pas contestée par les propriétaires des fonds servant.

Selon l'article 685-1 du code civil, en cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte que du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682, à défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

Si ce texte laisse en principe en dehors de son champ d'application, les servitudes conventionnelles, il est toutefois

applicable si la constitution de la servitude de passage a pour cause déterminante l'état d'enclave, l'acte qui a fixé l'assiette et les modalités d'exercice du passage n'ayant pas eu pour effet d'en modifier le fondement légal.

Sur la servitude de passage constituée par l'acte du 30 novembre 1974,

Cet acte comporte, d'une part une vente par M. [L], père, de la parcelle A [Cadastre 24] à Mme [Z] moyennant le prix de 10 francs, et d'autre part, la constitution par cette dernière d'une servitude de passage de trois mètres sur la parcelle A [Cadastre 2] lui appartenant, au profit de la parcelle A [Cadastre 23] demeurant la propriété de M. [L], servitude qui « partant du n°[Cadastre 23] permettra l'accès au chemin communal ».

Au regard de la configuration des lieux, notamment du plan cadastral de 1974, duquel il résulte que le passage entre les parcelles A [Cadastre 23] et [Cadastre 24] (auparavant A [Cadastre 22]) qui permettait l'accès au chemin communal était étroit, limité à un mètre, c'est à juste titre que M. [L] soutient que la constitution de cette servitude n'a pas pour cause déterminante l'état d'enclave de la parcelle A [Cadastre 23], mais l'obtention d'une servitude de passage plus large pour son exploitation agricole, sur la parcelle voisine A [Cadastre 2], en contrepartie de la vente d'une parcelle à un prix symbolique. La cour relève que, propriétaire de la parcelle A [Cadastre 24], jouxtant le chemin communal, M. [L] n'avait aucune raison de la céder, au surplus pour une somme dérisoire, sans contrepartie. La division de la parcelle A [Cadastre 22], dont sont issues les deux parcelles [Cadastre 23] et [Cadastre 24], intervenue peu de temps auparavant, le 5 novembre 1974, permet de confirmer la finalité de l'acte et la commune intention des parties.

En cet état, si cette servitude a pour conséquence de désenclaver le parcelle A [Cadastre 23], la cause déterminante de sa constitution n'est pas l'enclave, de sorte que les intimés, qui au surplus affirment, sans le démontrer, que la création d'une voie goudronnée sur la parcelle A [Cadastre 12] mettrait fin au désenclavement, alors que la parcelle A [Cadastre 23] ne la jouxte pas, ne peuvent valablement invoquer les dispositions de l'article 685-1 du code civil, lesquelles sont inopérantes.

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a dit cette servitude éteinte.

Sur la servitude de passage constituée par l'acte du 16 décembre 2004,

Selon le rappel de cette servitude dans l'acte de vente du 25 janvier 2005, « Cette servitude a été constituée pour les besoins suivants : servitude de passage pour permettre l'accès à partir du chemin dit « [Adresse 25] » à la parcelle A [Cadastre 5] », désigné fonds dominant, la parcelle A [Cadastre 8], étant le fonds servant. A la suite de la division du fonds servant, l'assiette de cette servitude traverse désormais les parcelles A [Cadastre 11] (château Sarah) et A [Cadastre 12] (Segard).

Alors qu'il résulte de tous les plans cadastraux versés au dossier que la parcelle A [Cadastre 5], devenue AT [Cadastre 1], est longée à l'ouest par une voie communale, la cause déterminante de la constitution de la servitude ne peut être l'enclave, mais les besoins de l'exploitation, ce que confirment les termes de l'acte constitutif, intervenu entre la SAFER et les consorts [Z], auteurs de M. [L].

Il s'ensuit que le moyen tiré de l'article 685-1 du code civil est également inopérant s'agissant de cette servitude.

Le jugement sera infirmé.

Sur la demande de dommages et intérêts de la SCI Château Sarah,

La SCI recherche la responsabilité de sa venderesse pour ne pas l'avoir parfaitement informée, dès le compromis de vente de l'existence de ces servitudes et sollicite à titre de dommages et intérêts le paiement de la somme de 44 721 € représentant le coût du déplacement du bassin de rétention qui était prévu initialement sur la parcelle A [Cadastre 11], ainsi qu'autorisé par le permis de construire, ce qui va imposer le dépôt d'un permis de construire modificatif.

Il lui appartient en conséquence de démontrer la faute de son co-contractant, le préjudice en résultant et le lien de causalité.

S'il est exact, que dans le cadre de son obligation de loyauté, la société Segard était tenue d'informer la SCI de l'existence de servitudes, il importe de relever qu'elles apparaissent parfaitement dans l'acte définitif, la venderesse, s'engageant en outre à supporter les frais de rétablissement de cette servitude oubliée. Par ailleurs, aucune mention de l'acte ne permet d'établir que la parcelle achetée était destinée à l'emplacement d'un bassin de rétention, la SCI ne produit pas le permis de construire et les deux devis versés à son dossier ne contiennent aucune indication quant à la localisation de la parcelle sur laquelle sont prévus les travaux évalués. En conséquence, la société Château Sarah ne démontre pas que le préjudice dont elle réclame réparation présente un lien de causalité avec la faute alléguée. Elle sera déboutée de sa demande.

Sur la demande de dommages et intérêts de M. [L],

Débouté de ce chef par le premier juge, à défaut d'en avoir préciser le fondement, M. [L] ne développe nullement cette prétention dans ses dernières conclusions ne qualifiant pas le préjudice dont il réclame réparation. Il en sera débouté.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile,

Les intimées qui succombent supporteront in solidum les dépens de première instance et d'appel.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de M. [L] l'intégralité des frais irrépétibles qu'il a engagés au cours de l'instance, la SCI Château Sarah et la SEM Segard seront condamnées in solidum à lui payer la somme de 5000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Infirme le jugement déféré,

Statuant à nouveau,

Dit qu'en application de l'acte constitutif de servitude du 30 novembre 1974, la parcelle cadastrée section A n°[Cadastre 23], devenue AT [Cadastre 17], sise sur la commune de [Localité 28] bénéficie d'une servitude de passage de trois mètres sur la parcelle anciennement cadastrée section A [Cadastre 2], divisée depuis, notamment en A [Cadastre 11] (devenue AT [Cadastre 16]) et A [Cadastre 12] (devenue AT [Cadastre 15]), afin d'accéder au chemin communal dit [Adresse 25],

Dit qu'en application de l'acte constitutif de servitude du 16 décembre 2004, la parcelle cadastrée section A [Cadastre 5], devenue AT [Cadastre 1], sise sur la commune de [Localité 28], bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle anciennement cadastrée section A [Cadastre 8], divisée depuis, notamment en A [Cadastre 11] (devenue AT [Cadastre 16]) et A [Cadastre 12] (devenue AT [Cadastre 15]), afin de permettre l'accès à partir du [Adresse 25] à la parcelle A [Cadastre 5], devenue AT [Cadastre 1],

Déboute la SCI château Sarah et la SEM Segard de leurs demandes d'extinction de ces servitudes en application de l'article 685-1 du code civil,

Déboute M. [F] [L] de sa demande de dommages et intérêts,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne in solidum la SCI Château Sarah et la SEM Segard à payer à M. [F] [L] la somme de 5000 € au titre des frais irrépétibles engagés au cours de l'instance,

Condamne in solidum la SCI Château Sarah et la SEM Segard aux dépens de première instance et d'appel.

Arrêt signé par la Présidente de Chambre et par la greffière.

La greffière, la présidente,